

all. 7

Regolamento di Condominio



REGOLAMENTO DEL SUPERCONDOMINIO SITO IN MILANO VIA DEGLI UMILIATI 44/46

Disposizioni generali

1) Formano oggetto del presente regolamento di supercondominio gli stabili siti in Milano, via Degli Umiliati 44/46, contraddistinti dalle lettere A, B, e C della piantina allegata, nonché il terreno sul quale sono eretti.

2) I rapporti tra i condornini sono disciplinati dal presente regolamento che contiene le norme per l'uso delle cose comuni e particolari.

Esso è parte integrante di tutti i contratti di compravendita delle varie unità immobiliari costituenti il condominio, Tutti i condomini, nonché i loro successori, eredi, inquilini ed aventi causa sono tenuti all'osservanza dello stesso. Ciascun condomino si intende domiciliato nei locali di sua proprietà, salvo che non sia diversamente indicato.

Art. 1 - La proprietà comune

Sono di proprietà ed uso comuni a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibili e irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto, non risultino proprietà singola ed individuale di un condominio o del venditore.

Specificatamente sono comuni a tutti i condomini:

- l'area su cui sorgono gli edifici corpo A, B e C come da piantina allegata, il cancello di ingresso, il cortile, il locale cortile da adibire a raccolta dei rifiuti, la rete fognaria orizzontale e verticale fino all'allacciamento delle singole proprietà o dei gruppi di proprietà

- gli impianti elettrici, gli impianti di gas, luce, acqua e citofono sino agli attacchi con il corpo A, B e C,

Sono comuni ai soli proprietari del corpo A, che dovranno pertanto sostenerne le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- le fondamenta, i muri maestri, pilastri e architravi, necessari alla statica dell'edificio, tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate dell'edificio di loro pertinenza e il tetto.

- gli impianti elettrici, gli impianti di gas, luce, acqua e citofono a partire dagli attacchi comuni ai corpi A, B, e C sino agli attacchi con le proprietà individuali o gruppi di proprietà

- l'antenna televisiva

- le scale di accesso alle unità immobiliari che fanno parte del corpo A.

Sono comuni ai proprietari dei corpi B e C che dovranno pertanto sostenerne le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- il tetto a copertura dei due corpi.

- gli impianti elettrici, gli impianti di gas, luce, acqua e citofono a partire dagli attacchi comuni agli edifici 1 e 2 sino agli attacchi con le proprietà individuali o gruppi di proprietà

- l'antenna televisiva

Sono comuni ai proprietari del corpo B che dovranno pertanto sostenerne le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- le fondamenta, i muri maestri, pilastri e architravi, necessari alla statica dell'edificio, tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate dell'edificio di loro pertinenza e

- il corridoio scoperto e i relativi muri perimetrali di accesso al patio nonché il patio stesso con i relativi muri perimetrali

Sono comuni ai proprietari del corpo C che dovranno pertanto sostenerne le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- le fondamenta, i muri maestri, pilastri e architravi, necessari alla statica dell'edificio, tutti i muri d'ambito perimetrali delle facciate dell'edificio di loro pertinenza e

- il corridoio scoperto e i relativi muri perimetrali di accesso al patio nonché il patio stesso con i relativi muri perimetrali.

La quota di comproprietà delle parti comuni di ciascun condomino è proporzionale al valore della sua porzione di proprietà individuale, espressa in millesimi nella tabella allegata.

Roberto Acquavia
Usonkella

Emilio



Art. 2 - Uso delle parti comuni

Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo, e con facoltà dell'amministratore di agire anche giudizialmente per ottenere la osservanza dei divieti:

1) occupare gli spazi comuni in qualunque modo permanente o temporaneo con costruzioni e con qualunque oggetto, come bidoni per immondizie, vasi di fiori, bauli, mobili ecc.

Fa solo eccezione la sosta di automezzi, nel cortile, per operazioni di carico scarico;

2) alloggiare animali negli spazi comuni;

3) stendere panni nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza rispetto dei regolamenti comunali.

E' vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte o finestre e simili), senza preventivo avviso all'amministratore, il quale, entro 10 giorni dall'avviso, se lo riterrà necessario, potrà intimare - sol per ciò che riguarda le parti comuni - la sospensione dei lavori e convocare l'assemblea per decidere.

E' vietato al singolo condomino di far riparazioni delle parti e impianti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso dovrà notificare gli estremi dell'opera o riparazione all'amministratore e ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte dell'assemblea.

E' vietato il parcheggio di automezzi nel cortile ad eccezione degli eventuali proprietari dei posti auto che hanno diritto di parcheggio solo nel posto auto di loro proprietà.

E' vietato ai condomini proprietari l'effettuazione di scavi di qualunque genere, o la chiusura di balconi con verande, salvo che quest'ultima opera sia autorizzata dall'assemblea e dalle competenti autorità condominiali.

Art. 3 Destinazione delle proprietà individuali

E' vietata qualsiasi attività dei condomini nelle proprietà esclusive, che sia incompatibile con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro dell'edificio e con la sua sicurezza e con il normale uso delle parti comuni.

A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazze, la costruzione di giardini pensili che pregiudichino l'impermeabilizzazione, l'uso smodato di radio, televisori, strumenti musicali, nonché l'esercizio di attività promananti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità.

Ciascun condomino è responsabile per i danni provocati dal suo personale dipendente o di servizio, ai sensi dell'art. 2049 del codice civile, ed è altresì responsabile dei danni provocati ad altri condomini per mancata manutenzione e riparazione di enti e impianti nella sua proprietà esclusiva.

Art. 4 - L'amministratore

Nomina e revoca dell'amministratore

L'amministratore del condominio viene nominato o revocato dall'assemblea con delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

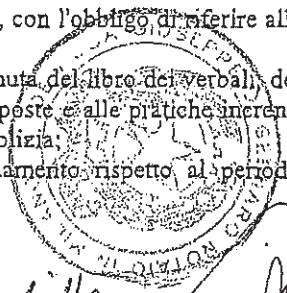
Il compenso annuo dell'amministratore verrà determinato al momento della nomina.

Poteri e doveri dell'amministratore

- eseguire le delibere dell'assemblea dei condomini;
- curare l'osservanza del regolamento del condominio, compreso il precedente art. 3, con ampi poteri di decidere tutte le azioni;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e le prestazioni dei servizi nell'interesse comune, col fine di assicurare il migliore godimento a tutti i condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti alla manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere tutti gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni;
- rappresentare il condominio attivamente o passivamente nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni e il rispetto del regolamento, sia nei confronti dei terzi che nei confronti dei singoli condomini;
- ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità, con l'obbligo di riferire alla prima assemblea;
- provvedere alle spese ordinarie per il funzionamento dei servizi comuni, alla regolare tenuta del libro dei verbali, del libro cassa, delle copie del titolo d'acquisto dei singoli condomini, al pagamento delle imposte e alle pratiche inerenti l'edificio nel suo complesso, ai rapporti con i fornitori, con le autorità amministrative e di polizia;
- disporre, secondo l'andamento stagionale, l'anticipazione o prosecuzione del riscaldamento rispetto al periodo normale, ove ciò sia consentito dalle competenti autorità amministrative;

Autore
E. Sambilla

S. Sambilla



- predisporre per ogni gestione annuale - che ha inizio al 1° gennaio di ogni anno - un progetto preventivo di spesa dettagliato in ogni singola voce ed accompagnato dalla indicazione delle quote facenti carico ad ogni singolo condomino; detto progetto preventivo dovrà essere approvato dall'assemblea; tale approvazione darà titolo all'amministratore per agire eventualmente nei confronti dei condomini morosi;
 - presentare all'assemblea per l'approvazione, entro 4 mesi dal termine di ogni esercizio annuale, il bilancio della gestione passata; ogni esercizio si chiude al 31/12 di ogni anno.
- L'amministratore non è tenuto ad alcun compito o assistenza nei confronti delle proprietà esclusive dei condomini.

Art. 5 - Il consiglio di condominio

Qualora l'assemblea lo ritenga opportuno, essa può nominare un consiglio di condominio composto di un numero dispari di membri, col compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni qualora questi ne faccia richiesta. Delle decisioni del consiglio di condominio, che vanno prese a maggioranza degli intervenuti alle riunioni o delle eventuali risposte per corrispondenza, viene redatto un processo verbale con eventuale copia della corrispondenza in apposito libro.

Art. 6 - L'assemblea

L'assemblea è composta unicamente dai condomini che sono titolari del diritto di proprietà delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Chi non sia in possesso di valido titolo di proprietà non può intervenire in assemblea, qualunque altro sia il diritto in base al quale eventualmente occupi una unità dell'immobile, fatta eccezione per l'ipotesi di diritto di usufrutto, per il quale si richiama il disposto dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Qualora condomino sia una società, questa interviene in assemblea a mezzo del suo legale rappresentante o di procuratore espressamente delegato.

Qualora condomino sia un gruppo di persone pro indiviso (ad esempio, marito e moglie, ecc.) ha diritto di intervenire in assemblea un'unica persona munita di delega degli altri comproprietari pro indiviso.

Ogni condomino può delegare a rappresentarlo in assemblea un suo familiare o procuratore o un altro condomino. E' illegale la delega a terzi da parte del delegato.

La delega deve essere in ogni caso scritta in calce al foglio di invito e d'è valida unicamente per l'assemblea a cui quell'invito si riferisce.

Convocazione

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 4 mesi dal termine della gestione, mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore, di sua iniziativa o dietro richiesta di almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, potrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto della valida costruzione dell'assemblea è l'avvenuto invito di tutti indistintamente. L'invito deve contenere l'ordine del giorno, con dettaglio degli argomenti da discutere.

Gli inviti vanno notificati al domicilio dei singoli condomini. non può infirmare la validità dell'assemblea l'errata destinazione di un invito, quando il condomino non abbia notificato con raccomandata il cambiamento di domicilio all'amministratore.

Ogni volta l'assemblea elegge un presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare la discussione dell'ordine del giorno. Il presidente chiama uno dei presenti a fungergli da segretario, con il compito di redigere il verbale.

Validità delle delibere

In prima convocazione l'assemblea si intende validamente costruita con l'intervento di almeno due terzi dei condomini, che rappresentino anche almeno due terzi del valore dell'edificio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'assemblea dovrà riunirsi in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima, ma in ogni caso non oltre il decimo giorno.

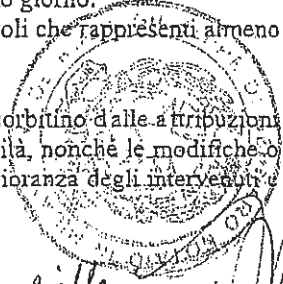
In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Fanno eccezione:

- le delibere concernenti la nomina e revoca dell'amministratore, le liti giudiziarie che esordiscono dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio e le riparazioni straordinarie di notevole entità, nonché le modifiche o integrazioni del presente regolamento, che devono essere approvate in ogni caso con la maggioranza degli intervenuti di almeno la metà del valore dell'edificio;

Umberto
Umberto

Umberto



b) le delibere concernenti le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo o il miglior rendimento delle cose e degli impianti comuni e la costruzione di nuovi impianti o servizi comuni devono essere approvate con la maggioranza dei condomini e di almeno due terzi del valore dell'edificio, salvo il disposto di leggi speciali.

Limiti dei poteri dell'assemblea

L'assemblea non può deliberare in violazione delle leggi, non può deliberare modifiche al regolamento o innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino, non può deliberare su argomenti che non siano iscritti all'ordine del giorno.

Il verbale dell'assemblea

Nel libro dei verbali deve essere scritto, a cura del segretario, quanto segue:

- 1) luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;
- 2) elenco degli intervenuti di persona o per delega, e rispettive quote millesimali;
- 3) resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti in ordine alle singole delibere, con indicazione del nome dei proponenti.

Il verbale deve essere firmato dal presidente dell'assemblea e dal segretario e da un altro condomino.

L'amministratore è tenuto a inviare per mezzo raccomandata copia del verbale a tutti i condomini, sia presenti che assenti.

Impugnazione delle delibere

Le delibere dell'assemblea sono obbligatorie per tutti, compresi gli assenti, gli astenuti, i dissenzienti in minoranza.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, al regolamento o comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente, o chi abbia espresso in assemblea un voto contrario, può presentare ricorso all'autorità giudiziaria.

Il ricorso - sotto pena di decadenza - deve essere proposto dai presenti dissenzienti entro trenta giorni dalla data della delibera e, dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della copia del verbale.

Separazione di responsabilità per liti giudiziarie

Quando l'assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese e alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza. Tale volontà va notificata con atto di significazione a mezzo ufficiale giudiziario all'amministratore del condominio entro 30 giorni dalla delibera per i presenti dissenzienti o dalla data della comunicazione per gli assenti. Se la causa ha esito favorevole al condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro quota, a rifondere quella parte di spesa della causa che non sia stato possibile farsi pagare dalla parte avversaria soccombente.

Art. 7 Ripartizione delle spese comuni

Le spese condominiali sono ripartite fra tutti i condomini secondo la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni spettante a ciascuno con una separazione tra le spese comuni ai corpi A, B, e C come prima specificato all'art. 1 del presente regolamento.

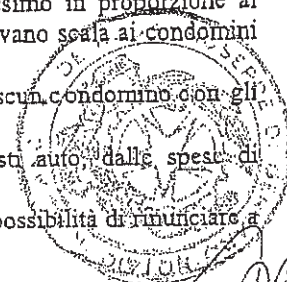
Tuttavia, in applicazione degli art. n 1123 del codice civile, saranno, invece, ripartite come segue le spese di cui appresso:

- 1) L'acqua potabile è suddivisa sulla base del numero di persone che hanno occupato l'unità immobiliare nel corso dell'anno amministrativo da rilavare con le modalità stabilite dall'amministratore. E' facoltà di ciascun condomino installare a proprie spese un contatore individuale e provvedere al pagamento sulla base del proprio consumo.
- 2) Le spese relative per il citofono e l'antenna verranno suddivise ad utenza separando, laddove è possibile, le spese di competenza del corpo A, B, e C.
- 3) La pulizia delle scale dell' corpo A compete alle unità immobiliari dell' corpo medesimo in proporzione ai millesimi e al piano. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dei muri del vano scala ai condomini del corpo A in proporzione ai millesimi di proprietà.
- 4) La tassa relativa alla raccolta dei rifiuti deve essere pagata in modo individuale da ciascun condomino con gli adempimenti e le modalità richieste dal regolamento comunale
- 5) I proprietari dei posti auto sono esclusi, in relazione alla quota di possesso dei posti auto, dalle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei corpi A, B e C.

Non spetta, per alcun motivo, esonero totale o parziale delle spese ad alcun condomino, né la possibilità di rinunciare a servizi di cui usino alla data dell'approvazione di questo regolamento.

Aut. Del
Esambilla

Esambilla



Firmato Da: ROBERTO ACQUIAVIA Entesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 112a040e8e0649e4e959166a96cb6

Art. 8 Servitù

La società Ges, con sede a Milano, Largo Quinto Alpini 1, C.F. 03583830967, insieme con Michele Scuteri, si riserva sin da ora la proprietà dell'area destinata a cortile procedendo nel rispetto delle leggi vigenti, allo sfruttamento edilizio e urbanistico dell'area medesima anche attraverso la creazione di posti macchina da alienare a terzi.

La parte acquirente rinuncia sin da ora a qualunque pretesa o indennizzo in relazione alla creazione di posti auto in cortile.

La medesima parte acquirente presta piena accettazione al trasferimento a terzi dei costituenti posti auto in cortile, nonché a qualunque altra modifica edilizia ed urbanistica, che la società venditrice, a suo insindacabile giudizio, ritenesse necessaria.

La parte acquirente presta sin d'ora il proprio assenso a che il succitato cortile venga occupato con automezzi di ogni genere a tempo indeterminato, e con facoltà di sosta oltre il tempo necessario per il normale carico e scarico per il periodo di tempo necessario al completamento dei lavori di costruzione.

La società Ges, con sede a Milano, Largo Quinto Alpini 1, C.F. 03583830967, insieme con Michele Scuteri, concedono in comodato d'uso a titolo gratuito, lo spazio di fronte all'edificio corpo A, nel cortile prima menzionato, da adibire a parcheggio di cicli e motocicli nei limiti che il parcheggio degli stessi non sia da intralcio al transito delle autovetture di eventuali posti auto o di altri automezzi, tenuto anche conto delle necessità per i lavori condominiali.

La società Ges, con sede a Milano, Largo Quinto Alpini 1, C.F. 03583830967, insieme con Michele Scuteri, concedono in comodato d'uso a titolo gratuito, uno spazio da identificare, nel cortile condominiale, per la costruzione del locale da adibire a raccolta dei rifiuti.

La società Ges, con sede a Milano, Largo Quinto Alpini 1, C.F. 03583830967, si riserva la proprietà dell'intero piano sottotetto dei corpi B e C. Alla stessa società Ges è riconosciuto incondizionatamente il diritto di soprizzo. Nel caso di esercizio di tale diritto il detto proprietario, od aventi causa, non sarà tenuto a corrispondere alcuna indennità agli altri condomini dei corpi A, B e C, né ai sensi dell'art. 1127 c.c. né a qualsiasi titolo per l'uso delle cose comuni. I condomini danno il loro consenso, fin da ora, per gli allacciamenti agli impianti condominiali (luce, gas, rete fognaria, antenna, citofono), all'installazione di ponteggi, al transito di veicoli per scarico e carico materiale, il deposito di attrezzature e quant'altro necessario all'esecuzione delle opere di edificazione.

Art. 9 Norme finali

Assenza

Il condomino che si assenti dalla sua proprietà per lunghi periodi è tenuto a indicare all'amministratore l'indirizzo della persona che ne sia in possesso.

Locazione delle proprietà individuali

Il condominio che dà a terzi in locazione la sua proprietà individuale è tenuto a inserire nel contratto d'affitto l'obbligo del rispetto del regolamento condominiale, e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutte le eventuali violazioni del regolamento, danni, ecc, provocati dal conduttore stesso.

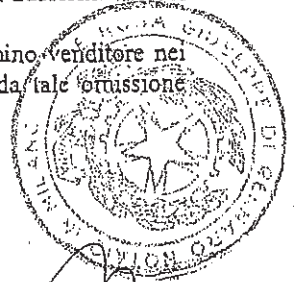
Si precisa in particolare che il condomino non può servirsi dell'opera dell'amministratore per l'eventuale riscossione di quote condominiali dall'inquilino salvo che l'incarico venga espressamente accettato dall'Amministratore.

Vendita della proprietà o costituzione di usufrutto

Quando un condomino venda la sua proprietà o costituisca un diritto di usufrutto è tenuto a darne immediato avviso all'amministratore e a consegnargli, poi, appena possibile, copia degli atti in base ai quali è avvenuto il trasferimento dei diritti sulla porzione di immobile.

L'omissione delle suddette comunicazione e consegna rende responsabile ad ogni effetto il condomino venditore nei confronti sia del condominio, che del condomino subentrante, per qualsivoglia conseguenza che da tale omissione potesse derivare.

Autore
Etsonbilla Etsonbilla



[Handwritten signature]

Accesso alle proprietà individuali

Ciascun condomino non può opporsi alla visita nella sua proprietà individuale da parte dell'amministratore, verso semplice preavviso, né può impedire che nella sua proprietà vengano eseguiti lavori urgenti e necessari che interessino le parti comuni dell'edificio, a norma dell'art. 843 del codice civile.

Assicurazioni

L'intero edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti da incendi o da azione fulmine o da responsabilità civile, ecc, con polizza "globale fabbricati" o equivalente.

Il capitale da assicurare dovrà corrispondere al valore attuale dell'edificio e dovrà essere modificato al verificarsi di eventuali variazioni di valore dell'edificio stesso.

Attacco di tende sotto il balcone del piano superiore

Ogni condomino può attaccare, mediante opere che non pregiudichino la stabilità o provochino danni, le proprie tende alla base del balcone del piano superiore.

L'amministratore potrà, se del caso, sentito il parere del consiglio di condominio, impartire istruzioni vincolanti sulla qualità, caratteristiche e colore delle tende.

Regolamento condominiale

Viene dato ampio mandato alla società venditrice a mezzo dei suoi legali rappresentanti o procuratori speciali, insieme con Michele Scuteri, per redigere il nuovo regolamento condominiale e la nuova tabella millesimale qualora se ne presentasse la necessità a causa del mutare delle le caratteristiche del supercondominio

Rinvio alle norme di legge

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le norme di legge in vigore, con particolare riferimento agli art. 1120, 1121 (in materia di innovazioni), 1102 (in materia di uso e modificazione delle cose comuni da parte del singolo condomino), 1128 (in materia di perimento totale o parziale dell'edificio).

Alto On
Etsambilla *Smombilla*

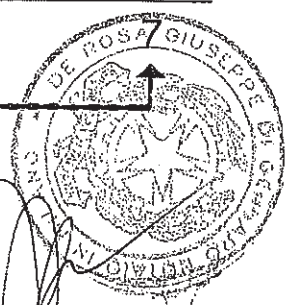
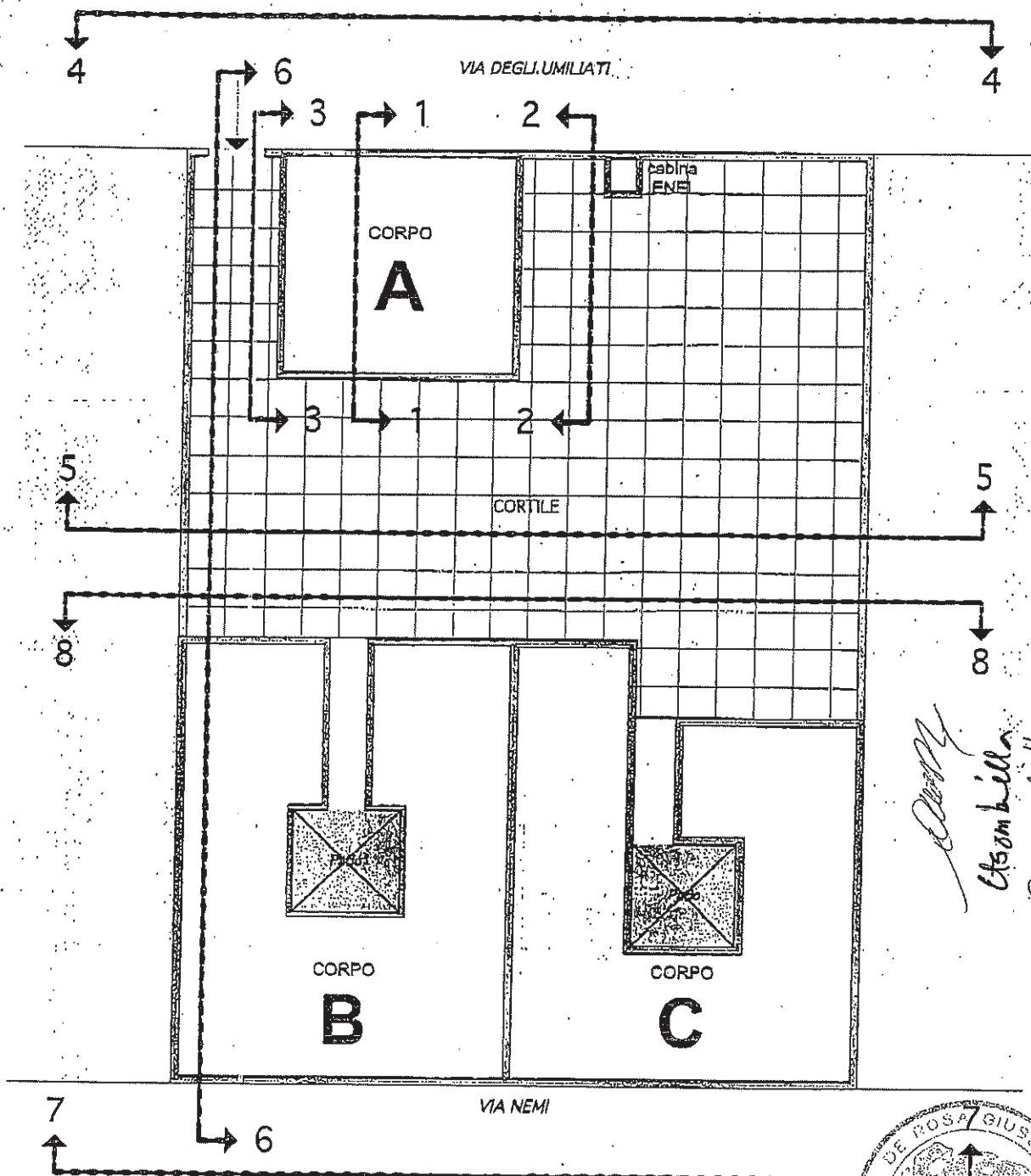


SUPERCONDOMINIO DI VIA DEGLI UMILIATI 45/46 MILANO						
TABELLE MILLESIMI DI PROPRIETA'						
NUMERO PROG.	CORPO	NUMERO	DESTINAZIONE	MM	MM CORPO A	MM CORPO B
1 A	sub 708		abitazione	75,77	199,05	
2 A	sub 707		abitazione	76,99	202,24	
3 A	sub 710		abitazione	56,11	147,39	
4 A	sub 709		abitazione	57,57	151,23	
5 A	sub 712		abitazione	56,38	148,10	
6 A	sub 711		abitazione	57,86	151,89	
7 B		3	abitazione	60,92		192,41
8 B		4	abitazione	80,92		192,41
9 B		5	abitazione	67,78		214,07
10 B		6	abitazione	67,78		214,07
11 B		7	abitazione	59,22		187,04
12 C		8	abitazione	61,71		203,87
13 C		9	abitazione	61,33		202,60
14 C		10	abitazione	61,98		204,78
15 C		11	abitazione	61,98		204,76
16 C		12	abitazione	55,70		184,01
TOTALE				1.000,00	1.000,00	1.000,00



De Rosa

Esombilla Esombilla



Alm
Chomella
Gnomibilla